

## PROROGATION BAIL COMMERCIAL

Entre

Obligés solidairement et indivisiblement:

Ci-après dénommé le « Bailleur »

ET

Obligés solidairement et indivisiblement:

Ci-après dénommé le « Preneur »

**EST CONVENU CE QUI SUIT :**

La présente prorogation de bail se rapporte au bail commercial signé en date du 17/06/2013 portant sur la location d'un rez de chaussée commercial situé au rez de chaussée du bâtiment sis avenue de Wezembeek, 28 à 1950 Kraainem.

Les articles suivants du bail initial sont adaptés comme suit :

### **OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

Le texte repris dans le bail initial reste inchangé

Toutefois, il est précisé que l'état des lieux d'entrée établi par le Bureau d'Expertises Immobilières B.E.I sa en date du 28/06/2011 servira de base pour l'état des lieux de sortie qui aura lieu à la fin de la prorogation.

### **DUREE**

- a) Le bail est prorogé pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le **01/07/2022** pour finir le **30/06/2031**.
- b) Le Preneur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans moyennant préavis motivé par lettre recommandée au moins six mois à l'avance
- c) Le Bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les

associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le Bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption

1) L'acquéreur du bien pourra mettre fin au bail moyennant préavis d'un an donné au Preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans le respect des conditions légales

#### LOYER - INDEXATION

A la date de prise d'effet de la prorogation du bail, le loyer de base mensuel s'élèvera à **984,80 €** et sera payable chaque premier de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte jusqu'à nouvelle instruction

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours de la prorogation du bail, par application de la formule suivante :

$$\text{Loyer de base} \times \frac{\text{Nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion de la prorogation du bail.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur de la prorogation du bail

#### GARANTIE LOCATIVE

La garantie locative constituée auprès de la banque ING lors de la conclusion du bail initial est transférée de telle sorte à couvrir les obligations du Preneur relatives à la présente prorogation de bail

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entretemps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer

#### CLAUSES PARTICULIERES

En plus des clauses particulières reprises dans le bail initial, il faut tenir compte de ce qui suit :

1. Le Preneur devra laisser un passage libre pour accéder facilement aux compteurs de gaz, électricité et eau.
2. Le Preneur veillera à ce que le soupirail soit nettoyé régulièrement afin que les feuilles mortes qui s'y accumulent ne provoquent pas des inondations dans les caves
3. L'entretien de la chaudière à gaz se fera tous les deux ans. Le bailleur prendra contact avec la société chargée de l'entretien de la chaudière et transmettra la facture au Preneur qui devra s'en acquitter.

Toutes les autres clauses du bail initial restent inchangées et donc d'application durant toute la durée de la prorogation

Fait à \_\_\_\_\_ le 12 juillet 2021, en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur

Le Preneur

\* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »

Annexe : bail initial signé le 17/06/2013